Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Rok IX. Kraków, czerwiec - lipiec 1937. Nr. 5 - 6.

INFORMATOR

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

Adres Redakcji i Admin.:
KRAKÓW, UL. ŚW. MARKA 20.
TELEFON 146-78.

Członkowie Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa otrzymują »Informator« bezpłatnie.

Obniżenie stopy procentowej ?!

Od dłuższego czasu Towarzystwo nasze zabiega o obniżenie stopy procentowej pożyczek hipotecznych w Komunalnych Kasach Oszczędności, które są zbyt wysokie w stosunku do rentowności domów. W szczególności dotyczy to realności podlegających ustawie o ochronie lokatorów. Dyrekcje Komunalnych Kas Oszczędności tłomacząc się względami równowagi budżetowej, nie uwzględniły naszych postulatów, — twierdząc, że obniżenie wysokości pobieranych odsetek jest niemożliwe bez równoczesnego **obniżenia stopy procentowej od wkładów** oszczędnościowych, co jest uzależnione od władz centralnych.

Obecnie Ministerstwo Skarbu dzięki usilnej i konsekwentnej akcji Towarzystw Właścicieli Realności, w zrozumieniu ogólnej sytuacji gospodarczej, rozporządzeniem z dnia 25 czerwca 1937 r. (Dz. U. R. P. Nr. 50. poz. 387.) **obniżyło** maksymalną stopę procentową od wkładów i innych lokat pieniężnych dla Komunalnych Kas Oszczędności na 5% a dla Komunalnych Kas Oszczędności, których suma wkładów oszczędnościowych nie przekracza 500.000 zł. na 5 i pół % w stosunku rocznym.

Przepisy powyższe wchodzą w życie z dniem 1. sierpnia 1937 r. a w odniesieniu do wkładów za wypowiedzeniem złożonych przed 1 sierpnia br. — po upływie terminu umowy.

Spodziewamy się, że Komunalne Kasy Oszczędności, jako jedne z najpoważniejszych instytucji kredytowych na tut. terenie należycie skorzystają z ustawowych uprawnień i płaconą stopę procentową tak wydatnie obniżą, aby mogły równie wydatnie obniżyć oprocentowanie, pobierane od udzielanych pożyczek.

Jest to sprawa pierwszorzędnej wagi i ufamy, że nasze Instytucje Kredytowe zarówno we własnym interesie jak i w interesie właścicieli realności odpowiedzą pokładanemu w nich zaufaniu.

—§—

Czy opłaty wodociągowe i kanałowe pobierane przez Zarząd Miejski m. Krakowa są legalnymi ?

(Ciąg dalszy)

IV. Zarzut nielegalności przepisów o opłatach kanałowych w mieście Krakowie opiera się także na tem, że sprzecznie z ustawowymi postanowieniami zasadniczymi i sprzecznie z naturą opłat w myśl ust. 2-go §. 28 i 63-go zarządzenia Ministr. Spr. Wewn. z dnia 13 lipca 1934 nałożono obowiązek opłacania opłat kanałowych w mieście Krakowie nie na wszystkich mieszkańców korzystających w pierwszej linii z kanalizacji, lecz jedynie na właścicieli realności wyłącznie. — Przepisy te — nie tylko krzywdzące i niesprawiedliwe — sprzeciwiają się istocie o p ł a t y, — jako wzajemnego wynagrodzenia za pobrane świadczenie, lecz ponadto stoją w sprzeczności z wszystkimi ustawami normującymi tę materię prawną, a to wykracza poza kompetencję zarządzenia Ministerstwa. Chociażbyśmy nawet stanęli na stanowisku, które zajmuje Trybunał Administracyjny w wyroku z dn. 24 czerwca 1936 LR. 3662-35, że zarządzenie Ministerstwa Spraw Wewn. z dn. 13 lipca 1934 nie opiera się na przepisach ustawy z 17 czerwca 1924 poz. 523 D. U. P. o uregulowaniu finansów gminnych, lecz na postanowieniach drugiej części ustępu XI-go art. 408. p. 12. i 14, art. 409 p. 1., art. 410 p. 9. i 12. i art. 415 p. a. Rozp. Prez. o prawie budowl. z 16 lutego 1928 poz. 202 Dz. U. P., że zatem te przepisy miejscowe są wyłączone częściowo z bezpośredniego zakresu działań samorządu terytorialnego, że je więc wydaje Minister na wniosek Wojewody i Rady Miasta samoistnie jako Władza Nadzorcza w stosunku do związku samorządowego, że więc nie mamy tu do czynienia ze statutem dotyczącym opłat kanałowych wydanym i uchwalonym przez Radę miejską, jako organ samorządowy po myśli art. 43 ustawy o samorządach z dnia 29 marca 1933 poz. 294 Dz. U. P. — to i tak nie zmienia to postaci rzeczy i nie odbiera to tym opłatom kanałowym charakteru opłat gminnych, które opłacają mieszkańcy miasta wzamian za świadczenie otrzymane ze strony Zakładu użyteczności publicznej tj. za używanie kanalizacji miejskiej. — Chociaż nie Rada miejska w oparciu o art. 43 ust. o samorz. z 23 marca 1933 L. 294 lecz Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w oparciu o przepisy ust. budowl. o przepisach miejscowych zarządzeniem swem opłaty kanałowe wprowadziło, to jednak nie może Minister w zarządzeniu swym stawać w sprzeczności z naturalną zasadą kardynalną i z istotą każdej opłaty będącej wynagrodzeniem za świadczenie Zakładu użyteczności publicznej Gminy tj. Kanalizacji Gminnej i stanąć w sprzeczności z wszystkimi ustawami normującymi istotę opłat. Ustawy te usankcjonowały dwie zasady kardynalne, a to: 1) że opłaty za świadczenia muszą w pierwszej linii opłacać ci, którzy z nich korzystają i w miarę o ile z nich korzystają (ust. wodoc. z dnia 12 sierp. 1899 Nr. 94 Dz. U. Kr., która choć chwilowo uchylona na czas obowiązywania ustawy o ochronie lokatorów — w zasadzie nakłada opłaty wodociągowe na wszystkich mieszkańców miasta, a na właścicieli nakłada tylko obowiązek ściągania ich i odpowiedzialność za odprowadzenie ich Gminie. Także art. 27 w przeciwstawieniu do art. 31 ustawy z 11 sierpnia 1923 w myśl obwieszczenia Ministerstwa Spr. Wewn. z 28 września 1932 No 106 poz. 884 Dz.

U. P. o uregulowaniu fin. Kom. 2) Dalej stanowi kardynalną zasadę, że wysokość tych opłat nie może być obliczona na osiągnięcie zysków przez Gminę, jedynie na pokrycie kosztów utrzymania i administracji odnośnego Zakładu użyteczności publicznej. Zasadę tę wygłosił wyraźnie Najw. Tryb. Adm. z okazji wspomnianego już wyżej zażalenia wniesionego przez p. Leona Korenckiego (w późniejszym wyroku z dnia 4 listopada 1936 L. Rej. 5725-35. Wyjątkowe czasowe zwolnienie lokatorów w Krakowie od obowiązku opłacania opłat wodociągowych jak długo obowiązuje wyjątkowa, skutkami wojny spowodowana ustawa o ochronie lokatorów (art. 7 ust. 1 punkt 9 i 11 i ust. 2 z dn. 11 kwietnia 1924 r. poz. 894 Dz. U.), — nie może mieć zastosowania do opłat kanałowych, bo ustawa o ochronie lokatorów opiera się na czynszu zasadniczym t. j. na czynszu z czerwca 1914 r. a opłaty kanałowe wtedy jeszcze w Krakowie nie istniały i opierają się dopiero na obecnym zarządzeniu Ministra Spraw Wewn. z 13 lipca 1934 r. Tej kardynalnej zasady, że opłaty kanałowe jako opłaty oparte na wzajemnym świadczeniu winni opłacać przede wszystkim ci, którzy z kanalizacji korzystają t. j. wszyscy mieszkańcy w gminie, a nie wyłącznie sami właściciele realności, — tej zasady bez wyraźnego upoważnienia ustawodawczego nie może zmienić zarządzenie Ministra Spraw Wewnętrz. tak samo, jak nielegalnym i nieważnym byłoby, gdyby zarządzenie Ministra nałożyło opłaty kanałowe na samych np. urzędników zamieszkałych w gminie, a zwolniło od nich kupców i rzemieślników! Dlatego zarządzenie (Ministra Spr. Wewn. z dn. 13 lipca 1934 r. nakładające opłaty kanałowe w całości na samych właścicieli realności dotknięte jest w tym kierunku (jako nielegalne) nieważnością.

V. Nielegalnym jest również i wobec tego nieważnym jest zarządzenie Ministra Spr. Wewn. z dnia 13 lipca 1934 r., o ile zarządzenie to nakłada obowiązek opłacania opłat kanałowych także na właścicieli parcel niezabudowanych choć by na nich nikt nie zamieszkał, i z kanalizacji nie korzystał, albowiem postanowienie to jest sprzeczne z przepisami art. 410 p. 9 i z ustępem 3-cim art. 69 Rozp. Prez. Rzp. z 16 lutego 1928 o prawie budowlanem, które rozróżniają działki zabudowane i niezabudowane, a zarządzenia Ministra z 13 lipca 1934 nie czyni tego rozróżnienia. Jak to powyżej w ust. IV-tym wyłuszczono charakter opłat kanałowych opartych na wzajemnem świadczeniu i korzystaniu z Zakładu gminnego użyteczności publicznej bez względu na to, czy opierają się te opłaty na zarządzeniu Ministerstwa czy na przepisie art. 27 ustawy o tymczas. uregul. finansów samorządowych, — wyklucza nakładanie opłat na tych, którzy z Zakładu gminnego t. j. w danym wypadku z kanalizacyj nie korzystają. Dlatego opłaty te od parcel niezabudowanych winne być uchylone tak samo, jak nie opłaca opłaty wodociągowej właściciel realności z mieszkania opróżnionego przez czas próżnostania. Wynika to także z motywów wyroku Najwyższego Trybunału Administracyjnego z dnia 24 czerwca 1936 r. L. Rej. 3667-35, w którym Trybunał Administracyjny orzekł, że nie może wyciągnąć konsekwencji z tego zarzutu po myśli art. 49 ust. o postępowaniu przed Trybunałem Admin. (Rozp. Prez. Rzp. z dnia 27 października 1932 poz. 806 Dz. U.), ponieważ żalący się właściciel realności nie jest właścicielem parceli niezabudowanej, przeto go zarzut ten nie dotyczy, i brak mu legitymacji do podnoszenia tego zarzutu.

VI. Wreszcie dotknięte są nieważnością, jako zbyt wygórowane i na zysk obliczone, a za tym nielegalne tak opłaty wodociągowe, jak i opłaty kanałowe w mieście Krakowie, gdyż przez nadmierność swoją, sprzeciwiają się zasadom wyrażonym w art. 27, 28, 30 i 31 ust. o tymczas. ureg. finansów Komunalnych, oraz przepisom par. 108 i 110 rozp. wykonawczego do tej ustawy. Tę zasadę wygłosił też i usankcjonował wspomniany już wyrok Najwyższego Trybunału Admin. z dnia 4 listopada 1936 L. rej. 5725-35 i na tej zasadzie zniósł Najwyższy Trybunał Admin. opłaty Kanałowe wydane dla miasta Lwowa, jako zbyt wygórowane i na zysk obliczone.

a) Stawka opłaty wodociągowej 5 proc. od czynszu brutto, choćby nawet obliczenie stawki tej od czynszu brutto nie było samo przez się nielegalnem, jak wyżej wyłuszczone, tak samo także stawka opłaty kanałowej w wysokości 40 proc. opłaty wodociągowej tj. 2% czynszu brutto nie uwzględnia istotnej miary pobierania przez gminę wynagrodzenia za urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne miejskie jako Zakłady Użyteczności publicznej, które zwłaszcza, gdy istnieje przymus korzystania z tych urządzeń nie mogą dawać znacznych nadwyżek budżetowych ani nie mogą być obliczone na zysk, a jedynie mogą i winny przynosić kwoty potrzebne i wystarczające na prowadzenie tych Zakładów tj. na administrację, utrzymanie i na skromne nadwyżki eksploatacyjne.

Wedle orzeczeń Trybunału Administracyjnego z dn. 8 marca 1934 L. Rej. 4831-31, z dn. 10 stycznia 1934 L. Rej. 3745-32 i innych należą Zakłady wodociągowe i kanałowe utrzymywane przez Gminy do Zakładów i urządzeń użyteczności publicznej, są zakładami dla dobra publicznego i do nich stosują się powyższe zasady. Wysokość opłat wodociągowych i kanałowych winna się stosować do przepisów par. 108 i 110 rozp. wykonawczego do ustawy z 23 listopada 1932 No. 937 Dz. U. P. z których to przepisów par. 108 wiąże się z art. 28 tej ustawy i daje te wytyczne dla gospodarki finansowej gminnych zakładów wodociągowych i kanalizacyjnych. Par. 110 wiąże się z art. 27 tej ustawy i podaje znamiona, według których należy ustalać wysokość opłat za używanie komunalnych urządzeń i zakładów dobra publicznego oraz gminnych zakładów użyteczności publicznej. Tych przepisów nie uwzględniają opłaty wodociągowe i kanałowe pobierane przez gminę miasta Krakowa, jako zbyt wygórowane i dlatego winny być jako nielegalne uchylone.

b) Przede wszystkim winien być uchylony piąty procent stałej opłaty wodociągowej pobierany przez gminę m. Krakowa, albowiem przy podwyższeniu opłaty wodociągowej z 4 proc. na 5 proc. od czynszu brutto motywowało Prezydium Miasta, co stwierdzają protokoły narad Rady Miejskiej, potrzebę tej podwyżki koniecznością uzyskania funduszu na pokrycie wydatków na budowę drugiego rurociągu miejskiego. Koszta budowy drugiego rurociągu wyniosły 1.800.000 zł. a 1 proc. czynszu btto tylko na ten cel uchwalony wynosi przeszło 500.000 zł. rocznie, za tym w ciągu czterech lat koszta drugiego rurociągu z tego pokryto i dalsze pobieranie od mieszkańców względnie od właścicieli realności 1 proc. btto czynszu tytułem opłaty wodociągowej jest bezpodstawne i winna opłata wodociągowa już z tego powodu zostać obniżona do poprzedniej wysokości 4 proc. btto.

c) Wedle budżetu Gminy m. Krakowa za rok 1935/36 wynosi dochód z 5 proc. opłat wodociągowych (strona 128 preliminarza budżetowego dział I. Dochody zwyczajne Zakładów Wodociągowych i Kanalizacyjnych par 1) kwotę zł. 2,218.287.—, a w dalszych latach dochody te wzrosły jeszcze. Ogólny dochód wynosi aż 4,656.145 zł. Dochody z opłat za korzystanie z sieci kanalizacyjnej

miejskiej wynoszą 750.000 zł. (str. 128 par. 3) a nadwyżka budżetowa tj. zysk wynosi 364.174 zł. W rzeczywistości jest ten czysty zysk o wiele wyższy i należy go po zbadaniu układu budżetowego podwyższyć o następujące kwoty:

d) Budżet Zakładów Wodociągowych i Kanalizacyjnych miejsk. wykazuje str. 120 Dział V. par. 22 do par. 35, że obok wszystkich wydatków połączonych z utrzymaniem i administracją tych Zakładów wyszczególnionych w dziale I. utrzymanie nieruchomości i urządzeń w dziale II. utrzymanie urządzeń zewnętrznych, w Dziale III. (koszty przeprowadzenia urządzeń obcych), w Dziale IV. (koszty ruchu) — i oprócz spłaty długów, (Dział VI.) pokryto w dziale V. wszystkie koszty administracyjne na kierownictwo i płace personelu urzędniczego, płace służby biurowej i robociznę Zakładów Wodociągowych i Kanalizacyjnych miejskich, a ponadto pobrano z dochodów tych Zakładów 200.000 zł. (par. 23), jako przyczynienie się na częściowe pokrycie pensji Prezydenta i Wiceprezydentów Miasta i 129.338 zł. (par. 24), jako przyczynienie się na pokrycie płac personelu urzędniczego miejskiego. Koszty te absolutnie do wydatków Zakładów Wodociągów i Kanalizacji nie należą, i nie mają z tymi Zakładami żadnego związku, bo wydatki te na pensje Prezydenta i Wiceprezydenta i urzędników miejskich winny być pokryte z dochodów podatkowych i opłat publicznych gminnych i z dochodów przedsiębiorstw miejskich obliczonych na zysk (z elektrowni, gazowni i t. d.), a nie z dochodów przedsiębiorstw gminnych użyteczności publicznej, bo wszak wydatki na wymienione pensje były pokrywane i płacone, zanim wogóle istniały w Krakowie opłaty wodociągowe i kanalizacyjne. Także ustawa wodociągowa z dn. 12 sierpnia 1899 r. nie pozwala używać dochodów z wodociągu na nic innego, jak tylko na utrzymanie, konserwowanie i administrację Wodociągów miejskich i koszta utrzymania własnych urzędników Wodociągów. — Wodociągi miejskie i Kanalizacja są w budżecie osobno wyszczególnione i z dochodów tych Zakładów pokryte. Uderza przytem nadmierna wysokość tych kwot 200.000 zł. i 129.338 zł. razem 329.338 zł. pobranych na to ze Zakładów Wodociągowych w porównaniu z kwotami pobranymi na ten cel z Zakładów gminnych obliczonych na zysk o wiele zasobniejszy aniżeli Wodociągi i Kanalizacja. W szczególności z Elektrowni miejskiej, która wedle budżetu przynosi czystego dochodu nie 364.174 zł. (jak Wodociągi), lecz 3.090. 490 zł. potrąca się w budżecie (str. 134 par. 30) tylko 100.000 zł. na koszta czynności zarządu centralnego na pensję Prezydenta i Wiceprezydentów Miasta. Również uderza, że dochód z Zakładów Wodociągowych i Kanalizacyjnych 364.174 zł. (str. 126 Dział VII), pochłaniają w budżecie całkowicie wydatki nadzwyczajne (par. 38—42), a z dochodu Elektrowni 3.090.490 zł. Dział VII. str. 128, 129) pobiera się na wydatki nadzwyczajne tylko 865.900 zł. — Także odnośnie do Gazowni miejskiej z dochodu czystego 477.800 zł. (str. 142) przeznacza się na wydatki nadzwyczajne tylko 300.000 zł. Widoczna jest z tego tendencja w budżecie do wykazania, że Zakłady Wodociągowe i Kanalizacja nie przynoszą żadnego, a przynajmniej, jak najniższy czysty dochód.

e) Ponadto niesłusznie potrąca się również w budżecie z dochodów Wodociągów miejskich i Kanalizacji na pokrycie pożyczek i długów Gminy miasta Krakowa, kwoty nienależne, bo na pożyczki, które nie mają związku żadnego z Zakładem Wodociągów Miejskich, ani z Kanalizacją, i to w dodatku o wiele większe kwoty potrąca się z dochodów Wodociągów Miejskich i Kanalizacji, aniżeli z dochodów o wiele zasobniejszych i tylko na zysk obliczonych przedsiębiorstw Gminnych, a to z Elektrowni i Gazowni Miejskiej i innych. — Z działu VI. (str. 120 par. 36 a do i par. 37 preliminarza budżetu na rok 1935-36) wynika, że tylko potrącenie pozycji par. 36 lit. a) b) c) i g) razem wynoszące 539.748 zł. ma związek z Wodociągami i z Kanalizacją, zaś potrącenie pozycji par. 36 d) e) 7 h) i) i par. 37 str. 120) w łącznej kwocie 172.928 zł. jest nieuzasadniona. Uderza również, że wiele z tych pozycji zwrotu pożyczek wcale nie jest potrąconych z budżetu o wiele zasobniejszych Przedsiębiorstw Komunalnych jak Elektrownia i Gazownia miejska.

f) Tak więc należy do wykazanej w budżecie, jako zysk Zakł. Wod. i Kanal. sumy 364.174 zł. dodać wedle przedstawienia pod d) i e) — 329.338 zł. i 172.928 zł. Z tego wynika, że nadwyżka budżetowa Wodociągów i Kanalizacji m. Krakowa wynosi kolosalny zysk w kwocie 866.440 zł. co sprzeciwia się ustawie i czyni ściąganie tych opłat w tej nadmiernej wysokości nielegalnem po myśli art. 27 ust. o tymcz. uregulow. finansów Komun i par. 108 i 110 rozp. wyk. oraz art. 408, 410 i 415 ust. bud. i w myśl wyroku Najwyższego Trybunału Adm. z dn. 4 listopada 1936 L. Rej. 5725-35.

Walne Zgromadzenie Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

Dnia 30-go maja br. odbyło się w sali Izby Przemysłowo - Handlowej doroczne Walne Zgromadzenie naszego Towarzystwa. Po zagajeniu przez wiceprezesa p. dra Nartowskiego, sprawozdanie z działalności Towarzystwa zdał p. M. Finder, który m. in. przedstawił, że w sprawozdawczym okresie interweniowano w sprawie utworzenia w Krakowie Towarzystwa Kredytowego Miejskiego, któreby dostarczyło tanich kredytów dla właścicieli domów. Prezydium naszego Towarzystwa uzyskało zapewnienie wiceprezydenta dra Radzyńskiego, że sprawa dozna poparcia.

W przedmiocie zaległości w opłatach wodociągowych i kanałowych oraz nadmiarów wody uzyskało Tow. prawo opiniowania podań odnośnie odpisywania i rozkładania na raty z policzeniem proc. ulgowych, zaległych rat wodociągowych i kanałowych oraz pisemne potwierdzenie, że Zarząd m. starał się będzie powyższe podania rozstrzygać pozytywnie.

Interweniowano w Zarządzie m. w sprawie wydawanych przez Zarząd m. nakazów remontowych „starych" realności.

Odnośnie dozorców domowych uzyskano orzeczenie N. K. R. utrzymujące dotychczasowe warunki płacy i pracy, mimo silnej akcji ze strony dozorców dążących do podwyższenia stawek wynagrodzenia i dążących do zniesienia możliwości wypowiedzenia pracy bez ważnych powodów.

W sprawie opłat za oświetlanie lampek orientacyjnych uzyskano zapewnienie, że opłaty te zostaną wydatnie obniżone.

W K. K. O. m. Krakowa uzyskało Towarzystwo ulgi, które zostały szczegółowo przedstawione w poprzednim numerze Informatora.

Ostatnio opracowało Towarzystwo również sprawy: budowy kładki w miejscu starego mostu na Wiśle, zaniedbanie Dz. XXII oraz rozbudowy wzorowego osiedla na Krzemionkach.

Po sprawozdaniu Prezydium i wygłoszeniu refratu przez Dr. Becka o opłatach wodociągowych i kanałowych, uchwalono szereg rezolucji, które zostały przesłane odpowiednim czynnikom. Następnie Walne Zgromadzenie udzieliło ustępującemu Wydziałowi absolutorium i dokonano uzupełniającego wyboru nowych członków Wydziału.

W związku z odbytym w dniu 30 maja br. Walnym Zgromadzeniem nowy Wydział wyłonił w dniu 17 czerwca br Prezydium Towarzystwa na rok 1937-38 w następującym składzie:

Prezes: Dr. Leon Geldwerth, adwokat w Krakowie. Wiceprezesi: Radca Karol Breuer Dr. Tadeusz Nartowski, adw. w Krakowie, Płk. Józef Pokorny. Skarbnik: Dr. Aleksander Biberstein, lekarz w Krakowie. Zastępca: Kpt. Franciszek Szczerba. Sekretarz: Dr. Adam Blatt, adwokat w Krakowie. Zastępca: Dr. Stanisław Górowski.

Co mówi P. Minister Ignacy Matuszewski o położeniu właścicieli realności

Na posiedzeniu Komisji Skarbowej Senatu w sprawie projektów podatkowych na rzecz miejskich związków komunalnych, wypowiedział swoje zdanie m. in. p. Minister Matuszewski, b. Prezes Centralnej Komisji Oszczędnościowo - Oddłużeniowej. Na szczęście projekty te zostały przez Sejm odrzucone Część przemówienia jako niezwykle głęboko ujętego a dotyczącą położenia własności nieruchomej, podajemy poniżej:

„Poprawa koniunktury w najmniejszej mierze nie odbija się na właścicielach nieruchomości, którym przypadło by płacić projektowany podatek. Od lat bowiem lokale przestały podlegać prawu podaży i pobytu. Ustawa o ochronie lokatorów normuje stawki maksymalne. Budowa nowych domów, subsydiowanych ze środków państwowych oraz podatku lokalowego stwarza podaż mieszkań, których koszta produkcji kalkulują się nieporównanie niżej. **Moratorium dla bezrobotnych czyni z właścicieli nieruchomości płatników, opłacających nieokreśloną, a niekiedy bardzo znaczną daninę na rzecz łagodzenia skutków bezrobocia. Ustawy z r. 1935 obniżyły** — zgodnie z ogólnym programem wówczas przeprowadzonym, który uważam za słuszny — **dochody z lokali o 10 do 15 proc.**

Miasta w ostatnich czasach, w szczególności Warszawa, wykorzystały w maksymalnych granicach możliwości opodatkowania właścicieli domów **czynszowych, podnosząc podatki, niekiedy dwukrotnie.** Nowo wprowadzone opłaty adjacentowe jeszcze pogorszyły sytuację właścicieli nieruchomości. Zaniechanie zwolnienia lokali handlowych i przemysłowych od dobrodziejstw ustawy o ochronie lokatorów — przekreśliły właściwie całkowicie właścicielom nieruchomości możliwość korzystania z poprawy koniuktury.

Innymi **słowy warstwa właścicieli dawnych nieruchomości, podlegających jednocześnie opodatkowaniu i ustawie o ochronie lokatorów, jest warstwą, na której poprawa koniuktury nie tylko nie odbiła się dodatnio, lecz wprost przeciwnie pogorszyła jej sytuację. Posiadając bowiem ustawowo ograniczone maksimum dochodów, przeważnie ostatnio obniżone, warstwa ta jednocześnie płacić musi dzisiaj więcej za koszta amortyzacji i remontów. To też w dziedzinie dawnej własności nieruchomej nie tylko nie obserwujemy poprawy, ale zarysowują się tam groźne procesy dekapitalizacyjne.** Właściciele dawnych nieruchomości, na których pośrednio — przez podatek lokalowy— przesunięto w znacznej mierze koszt budowy nowych domów, mogą zresztą na słuszne żądanie władz administracyjnych odnawiać fasady swoich domów, ale nie są w stanie zapobiegać znacznie groźniejszym procesom ruiny wewnętrznej. **Poza świeżo wybieloną fasadą niejednokrotnie kryją się gnijące belki, dziurawe dachy, podmyte fundamenty.** Huk walących się zbyt często po Polsce domów, wyraźnie mówi o tym, **iż warstwa ta jest już dzisiaj przeciążona ustawowo tymi świadczeniami, jakie na rzecz Państwa, gmin, bezrobotnych i wreszcie właścicieli i lokatorów nowych domów ponosić musi. Nie należy zapominać, że większość właścicieli nieruchomości w Polsce, to nie są bynajmniej wielcy kapitaliści, 75 proc. nieruchomości, to są nieruchomości małe.** Ale i małe i duże jednakowo dzisiaj nie mogą stanowić rezerwuaru dochodów dla gmin. Rezerwuar ten został całkowicie wyczerpany".

Oby powyższe słowa dotarły, tam gdzie o nas decyduje się... bez nas!

Przedawnienie skarbowego roszczenia podatkowego

Obowiązująca obecnie znowelizowana Ordynacja Podatkowa pod względem przedawnienia roszczenia podatkowego rozróżnia 1) przedawnienie **prawa wymiaru podatku**, 2) przedawnienie **prawa ściągnięcia należności podatkowej.**

O ile chodzi o prawo **do uskutecznienia wymiaru podatku**, to według art. 99 ordynacji podatkowej prawo to **przedawnia się z upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym powstał obowiązek podatkowy.**

Przedawnienie to rozciąga się również na dodatki przypadające na rzecz związków samorządowych.

O ile chodzi **o prawo przymusowego ściągnięcia wymierzonego już podatku, to prawo to przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego w którym upłynął termin płatności.**

Odroczenie terminu płatności lub rozłożenie na raty należności oraz każda czynność władzy skarbowej zmierzająca do ściągnięcia tej należności przerywa bieg przedawnienia.

Przedawnienie należności podatkowej pociąga za sobą przedawnienie również dodatków państwowych i samorządowych, odsetek od zaległości, oraz kosztów egzekucyjnych przypadających od przedawnionych należności.

Przedawnienie określone wyżej nie pozbawia skarbu państwa prawa do uzyskania zaspokojenia z przedmiotów majątkowych na których należność podatkowa jest zabezpieczona hipoteką, w rejestrze lub zastawem.

W stosunku do przedawnień prawa ściągnięcia należności podatkowych, rozpoczętych przed dniem 1 stycznia 1936 r. a w dniu tym według dotychczasowych przepisów jeszcze nie ukończonych stosuje się przepisy Ordynacji Podatkowej, jednak z pewnymi ograniczeniami.

W przypadku, gdy według dotychczasowych przepisów prawo do ściągnięcia należności nie ulegało przedawnieniu — bieg terminu przewidzianego w Ordynacji Podatkowej rozpoczyna się z dniem 1 stycznia 1936.

Z orzecznictwa:

Odpowiedzialność właściciela domu z powodu niestosowania się do przepisów administracyjnych

W pewnej sprawie o odszkodowanie wskutek wypadku spowodowanego zaniedbaniem oczyszczenia lub posypania piaskiem chodnika przez właściciela stojącej przy chodniku realności, tłumaczył się pozwany właściciel tym, że taki obowiązek mógłby być nałożony na właścicieli nieruchomości tylko drogą ustawy, a nie zarządzeniem magistratu. Sąd Najwyższy nie uwzględnił tego tłumaczenia. Albowiem z ducha i celów tego przepisu § 1311 poaustr. kod. cyw. (który nakłada odpowiedzialność za szkodę, jeżeli ktoś przekroczył ustawę mającą zapobiegać uszkodzeniom przypadkowym) wynika, że przepisy administracyjne, mające ten cel są wyposażone w te same sankcje co ustawy w ścisłym tego słowa znaczeniu i powinny być narówni z ustawami traktowane, zaś zarządzenie Magistratu odnośnie do danej kwestii opiera się na rozp. z r. 1921 poz. 346 Dz. U. o przepisach porządkowych na drogach publicznych (Orz. S. N. 14. IX. 1936 C. II. 856|36, Sąd okr. Wadowice I. C. 79|35).

Odszkodowanie za szkody przy regulacji ulic

Ciekawa sprawa odbyła się niedawno w Sądzie Najwyższym na tle sporu o wynagrodzenie strat wyrządzonych właścicielowi nieruchomości z powodu przeprowadzenia przez Gminę robót regulacyjnych.

Gmina m. Baranowicz, prowadząc regulację dwóch ulic, podniosła ich poziom do tego stopnia, iż utworzyły się sztuczne tamy i spiętrzenia wody, które zalewały jedną z posesyj położonych przy tych ulicach. Poszkodowany właściciel domu wystąpił do sądu z żądaniem zobowiązania gminy do wykonania swoim kosztem robót, zmierzających do zrównania poziomu domu z ulicą i usunięcia skutków zatopienia wodą, lub zasądzenia sumy 4000 złotych, potrzebnych na dokonanie tych robót. Sąd Apelacyjny oddalił powództwo, wychodząc z założenia, iż kwota strat nie opiera się na żadnych konkretnych danych, że kosztorys załączony przy pozwie nie jest dowodem by dokonanie wskazanych tam robót było niezbędne. Sąd Najwyższy jednak (Nr. spr. C. I. 2930|30) uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i orzekł, że Gmina Miejska uprawniona jest do podnoszenia lub obniżenia poziomu ulic, **bez naruszania wszakże praw właścicieli posesji, przylegających do tych ulic. W razie takiego naruszenia gmina obowiązana jest do wynagrodzenia strat, wyrządzonych właścicielowi.** W tym zaś przypadku właściciel może zażądać albo zobowiązania gminy do przeprowadzenia na swój koszt przeróbek w jego majątku i dostosowanie tego majątku do nowego stanu rzeczy, albo też do zapłacenia pewnej kwoty potrzebnej na te naprawy, a nadto może żądać wynagrodzenia za czas pozostawienia majątku w stanie uszkodzonym.

(Łódzki Gł. Obyw. Nr. 6.)

Moratorium hipoteczne

Pod powyższym tytułem umieszcza Gazeta Handlowa nr. 154 następujące ciekawe rozważania:

„**Zbliża się termin, w którym wygasa ustawa o moratorium hipotecznym.** W prasie codziennej pojawiają się przeto artykuły, które rozważają kwestię przedłużenia względnie zlikwidowania ustawy moratoryjnej.

Autorowie tych artykułów zgodnie stwierdzają, że położenie materialne właścicieli nieruchomości, w ostatnim czasie nie uległo poprawie, lecz przeciwnie pogorszeniu i z tej przyczyny likwidacja ustawy moratoryjnej byłaby katastrofą dla nieruchomości miejskiej. Z drugiej zaś strony podnoszą, że ustawa ta nie może ciągnąć się w nieskończoność.

Niemożność spłacenia długów hipotecznych przez właścicieli nieruchomości miejskiej, połączona jest z całym kompleksem zagadnień gospodarczych i dlatego poprawa materialna nieruchomości miejskiej może nastąpić tylko wówczas, jeśli ustawy tamujące życie gospodarcze zostaną zniesione.

Do takich ustaw należą: ustawa o ochr. lokat. — przerzucenie ciężaru bezpłatnego dostarczenia mieszkań bezrobotnym i osobom znajdującym się w nędzy wyjątkowej, wyłącznie na barki właścicieli nieruchomości, dalej obniżenie komornego o 10 — 15 proc. w porównaniu z komornem podstawowym itd.

W „Codziennej Gazecie Handlowej" z dnia 15. 6. br., wykazano, że straty materialne właścicieli realn z powodu niepłacenia komornego przez bezrobotnych itd. w ostatnich 5 latach wynoszą około **półtora miliarda złotych.**

Jeśli więc chcemy umożliwić właśc. płacenie swoich zobowiązań — to należy również umożliwić właśc. realn. ściągnięcie swoich pretensji od lokatorów zalegających z komornem od szeregu lat.

Wobec braku pieniędzy w obrocie byłoby rzeczą niemożliwą, ażeby lokatorowie mogli swoje zaległości czynszowe choćby częściowo spłacić gotówką. Należałoby przeto zezwolić im na spłatę zaległości komornianych w okresie 5 lat, listami **państwowymi lub Tow. Kred. Miejsk.** „al pari", z tym, że właśc. realn. miałby prawo otrzymanymi listami od lokatorów spłacić swoich wierzycieli hipotecznych, również w okresie 5 lat „al pari".

O ileby zaś dłużnik nie mógł spłacić swych zaległości w okresie 5 lat — winna być rozłożona spłata **gotówkowa** na okres **lat 14,** w sposób analogiczny jak to przyznano rolnikom.

W tym wypadku nie nastąpi deprecjacja naszej waluty, nie nastąpi inflacja. Listy zastawne będą miały obieg tylko w kraju. Będą wówczas bardziej poszukiwane, wskutek czego i kurs się podniesie. Będą dawały one stałe oprocentowanie, a w razie wylosowania — otrzymałby wierzyciel pełną kwotę nominalną.

Takie rozwiązanie tego problemu, ułatwi lokatorowi i właśc. realn. zniszczonym kryzysem wybrnięcie z długu.

Również i dla właściciela hipotecznego korzystniejszym jest otrzymanie pewnego stałego procentu, a ponadto w razie potrzeby może on listy zlombardować lub sprzedać, czego z hipoteką uczynić nie może.

Byłoby rzeczą wskazaną — aby czynniki miarodajne przy rozważaniu kwestii przedłużenia ustawy moratoryjnej — niniejszy projekt spłaty zaległości czynszowej jakoteż długów hipotecznych listami wzięły pod rozwagę". *Dr. J. W.*

Sprawę „moratorium" hipotecznego jeszcze obszerniej omówimy.

Bardzo ważne

Wszystkich, którzy skonwertowali wekslowe pożyczki dolarowe na pożyczki hipoteczne w złotych — prosimy o natychmiastowe pisemne zapodanie **daty**, wysokości, warunków i szczegółowego opisu dokonanej konwersji.

Udzielenie nam powyższych informacji leży w interesie Właścicieli Realności w związku z zamierzoną akcją rekonwersji.

Pisemne zgłoszenia proszone są do Biura naszego Towarzystwa w Krakowie, ul. św. Marka 20.

Czy urzędy skarbowe mają prawo pobierać opłaty stemplowe od umów najmu za 5 lat zgóry?

Kwestia ta do niedawna była o tyle sporna, że Najwyższy Trybunał Administracyjny odmawiał prawa pobierania opłaty stemplowej za 5 lat z góry od umów najmu lokali, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, natomiast władze skarbowe z Ministerstwem Skarbu na czele zajmowały stanowisko, iż opłata taka winna być wymierzona.

Stan rzeczy zmienił się z dniem 13 stycznia 1937 r., gdy zapadł wyrok N. T. A., w którym Trybunał odstąpił od swego dotychczasowego orzecznictwa i opierając się na brzmieniu dekretu Prezydenta Rzplitej z 14 listopada 1935 roku (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) **orzekł, ze po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania najmu lokalu, podlegającego ustawie o ochronie lokatorów, przedłuża się umowa najmu na czas nieoznaczony, a tym samym do takiej umowy ma zastosowanie przepis art. 10 ust. 2 ustawy o opłatach stemplowych.**

Nie dotyczy to umowy, która po upływie terminu obowiązuje ponownie na czas oznaczony.

(Miasto Polskie Nr. 20)

Komunikaty:

Dawne Orzeczenie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej dla spraw dozorców domowych z dnia 30 maja 1936 zostało przedłużone bez zmian i obowiązuje nadal na rok 1937-38.

Z powodu okresu wakacyjnego najbliższe posiedzenie Wydziału naszego Towarzystwa odbędzie się dopiero we wrześniu b. r. Również następny numer Informatora ukaże się dopiero we wrześniu o zwiększonej objętości. Przy tej sposobności zawiadamiamy PT. Członków Towarzystwa, że zalegającym z zapłatą wkładek za dwa kwartały nie będziemy wysyłać Informatora.

PT. Członkom podajemy do wiadomości, że od września b. r. będzie nasze Towarzystwo stale urządzało pogadanki i odczyty informujące Właścicieli Realności o aktualnych sprawach. Bliższe dane określające temat, miejsce, dzień i t. p. odczytu zostaną w późniejszym czasie podane do wiadomości. Dla członków i zaproszonych gości — wstęp wolny.

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa w Krakowie. Red. odp. Dr. Leon Geldwerth.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4.